

PEMBERIAN KREDIT OLEH BANK X DI SURABAYA DENGAN
JAMINAN TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagai persyaratan memperoleh Gelar Sarjana
Hukum pada Fakultas Hukum UPN “VETERAN” Jawa Timur



Oleh:

AGUNG ISWAHYUDI

0871010118

YAYASAN KESEJAHTERAAN PENDIDIKAN DAN PERUMAHAN
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
SURABAYA
2012

PERSETUJUAN MENGIKUTI UJIAN SKRIPSI
PEMBERIAN KREDIT OLEH BANK X DI SURABAYA DENGAN
JAMINAN TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT

Disusun Oleh:

AGUNG ISWAHYUDI
NPM. 0871010118

Telah disetujui untuk mengikuti Ujian Skripsi

Menyetujui,

Pembimbing

Mengetahui,

DEKAN

H. Sutrisno, SH., M.Hum
NIP. 19601212 198803 1 001

Hariyo Sulistiyantoro,SH,MM
NIP. 19620625 199103 1 001

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI

PEMBERIAN KREDIT OLEH BANK X DI SURABAYA DENGAN JAMINAN TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT

Oleh:

AGUNG ISWAHYUDI
NPM. 0871010118

Telah dipertahankan dihadapan dan diterima Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional “VETERAN” Jawa Timur
Pada Tanggal 8 Juni 2012

Menyetujui,

Pembimbing

Tim Penguji

1.

H. Sutrisno, SH.,M.Hum
NIP/NPT 19601212 198803 1 001

H. Sutrisno,SH.,M.Hum
NIP/NPT 19601212 198803 1 001
2.

Hariyo Sulistiyantoro,SH.,MM
NIP/NPT 19620625 199103 1 001
3.

Subani.SH.,M.Si
NIP/NPT 19510504 198303 1 001

Mengetahui,

DEKAN

Haryo Sulistiyantoro,SH.,MM
NIP/NPT 19620625 199103 1 001

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN REVISI SKRIPSI
PEMBERIAN KREDIT OLEH BANK X DI SURABAYA DENGAN
JAMINAN TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT

Oleh:

AGUNG ISWAHYUDI
NPM 0871010118

Telah direvisi dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional “VETERAN” Jawa Timur
Pada tanggal 15 Juni 2012
Menyetujui,

Pembimbing

Tim Penguji

1.

H. Sutrisno, SH.,M.Hum
NIP/NPT 19601212 198803 1 001

H. Sutrisno,SH.,M.Hum
NIP/NPT 19601212 198803 1 001
2.

Hariyo Sulistiyantoro,SH.,MM
NIP/NPT 19620625 199103 1 001
3.

Subani.SH.,M.Si
NIP/NPT 19510504 198303 1 001

Mengetahui,
DEKAN

Haryo Sulistiyantoro,SH.,MM
NIP/NPT 19620625 199103 1 001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Agung Iswahyudi

Tempat/Tanggal Lahir: Surabaya, 25 April 1987

NPM : 0871010118

Konsentrasi : Perdata

Alamat : Jalan Klampis Ngasem Gang Masjid No.8

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul: “PEMBERIAN KREDIT OLEH BANK X DI SURABAYA DENGAN JAMINAN TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT” dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “VETERAN” Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri, yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat).

Apabila dikemudian hari ternyata skripsi ini hasil jiplakan (plagiat), maka saya bersedia dituntut di depan Pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan penuh rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Mengetahui,

Pembimbing

Surabaya, 6 Juni 2012

Penulis

H. Sutrisno, S.H., M.Hum
NIP. 19601212 198803 1 001

Agung Iswahyudi
NPM. 0871010118

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa dan segala rahmat serta Hidayah-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan Skripsi dengan judul “PEMBERIAN KREDIT OLEH BANK X DI SURABAYA DENGAN JAMINAN TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT”.

Penyusunan Skripsi ini disusun untuk memenuhi prasyarat sesuai dengan kurikulum yang ada di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Penyusunan Skripsi ini dimaksudkan sebagai wahana untuk menambah wawasan serta untuk menerapkan dan membandingkan teori yang telah diterima dengan keadaan yang sebenarnya di lapangan. Serta juga diharapkan dapat memberikan bekal tentang hal-hal yang berkaitan dengan disiplin ilmu sebelum mengadakan penelitian guna penyusunan skripsi.

Penyusunan menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan semua pihak yang telah memberikan bimbingan, kesempatan, sarana dan prasarannya kepada penyusun selama melaksanakan penyusunan skripsi. Pada kesempatan ini dengan segala ketulusan dan kerendahan hati, penyusun menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Haryo Sulistiyantoro, S.H., M.M selaku Dekan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Bapak H. Sutrisno, S.H., M.Hum selaku Wadep I Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur dan

sekaligus sebagai dosen pembimbing utama Skripsi yang telah banyak memberikan pengarahan dan bimbingan kepada penyusun dalam penyusunan Skripsi ini dengan penuh kesabaran dan rasa tanggung jawab sehingga Skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

3. Bapak Drs. E C. Gendut Soekarno MS, selaku wadek II Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
4. Bapak Subani, S.H., M.Si selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
5. Ibu Yana Indawati, S.H., MKN selaku dosen wali yang selama ini memberikan motivasi dan serta masukan-masukan yang sangat membangun rasa percaya diri untuk menyelesaikan Skripsi dengan Baik.
6. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang selalu memberikan motivasi.
7. Seluruh Bapak dan Ibu Staf-Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah memberikan surat perijinan Penelitian Skripsi.
8. Seluruh Staf-Stafnya Bank BRI yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk dapat melakukan Penelitian dan segala bentuk bantuan berupa data-data yang saya butuhkan dalam menyelesaikan Skripsi.
9. Kedua orang tua saya yang tersayang, kakak, dan sepupu yang telah memberikan dukungan moril maupun materil serta doa restu selama ini agar menyelesaikan skripsi dengan baik.

10. Teman-teman atau sobat-sobat yang telah memberikan dukungan dalam menyelesaikan Skripsi ini.

Penyusun Skripsi ini masih jauh dari sempurna. Untuk itu penyusun mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun agar dalam proses penyusunan yang akan datang bisa menjadi lebih baik.

Akhir kata semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat sebesar-besarnya khususnya bagi pembaca, selain itu dapat menambahkan ilmu yang nantinya bisa berguna dalam permasalahan perbankan. Aminnn.....

Surabaya, Juni 2012

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul.....	i
Halaman Persetujuan Mengikuti Ujian Skripsi	ii
Halaman Persetujuan dan Pengesahan Skripsi	iii
Halaman Persetujuan dan Pengesahan Revisi Skripsi	iv
Surat Pernyataan	v
Kata Pengantar	vi
Daftar Isi	ix
Daftar Gambar	xiii
Daftar Lampiran.....	xiv
Abstraksi	xv
Bab I Pendahuluan	
1.1	Lata
r Belakang.....	1
1.2	Rum
usan Masalah	9
1.3	Tuju
an Penelitian	9
1.4	Man
faat Penelitian	10
1.4.1	Man
faat Teoritis	10

1.4.2	Manfaat Praktis	10
1.5	Kajian Pustaka	11
1.5.1	Perli- ndungan Hukum	11
1.5.2	Peng- ertian Bank	12
1.5.3	Tinj- auan Umum Perjanjian	15
1.5.3.1	Peng- ertian Perjanjian	15
1.5.3.2	Lahi- rnya Perjanjian	16
1.5.3.3	Uns- ur-Unsur Perjanjian	17
1.5.3.4	Asas- -Asas Perjanjian	17
1.5.3.5	Syar- atnya Sah Perjanjian	18
1.5.3.6	Kon- sep Prestasi	19

1.5.3.7	Sifat
Prestasi	20
1.5.3.8	Wan
prestasi	21
1.5.3.9	Bera
khirnya Perjanjian dan Hapusnya Perikatan.....	22
1.5.4	Tinj
auan Umum Perjanjian Kredit	23
1.5.4.1	Peng
ertian Kredit.....	23
1.5.4.2	Peng
ertian Perjanjian Kredit	25
1.5.4.3	Jenis
Perjanjian Kredit.....	27
1.5.4.4	Stru
ktur Perjanjian Kredit.....	27
1.5.4.5	Fun
gsi Perjanjian Kredit	28
1.5.5	Tinj
auan Umum Jaminan	29
1.5.5.1	Peng
ertian Jaminan.....	29

1.5.5.2	Peng
ertian Hukum Jaminan	30
1.5.5.3	Fun
gsi Jaminan	31
1.5.5.4	Jenis
-Jenis Jaminan	31
1.5.5.5	Jami
nan Kredit	32
1.5.6	Tinj
auan Umum Hak Atas Tanah	34
1.5.7	Huk
um Tanah	35
1.5.8	Hak
Atas Tanah	36
1.5.9	Peng
ertian Hak Atas Tanah Yang Belum Terdaftar	37
1.5.10	Peng
ertian Obyek Jaminan Hak Tanggungan	37
1.6	Met
ode Penelitian	39
1.6.1	Pend
ekatan Masalah	39

1.6.2 Sum
ber Data..... 39

1.6.3 Peng
umpulan Data 40

1.6.4 Tek
nik Analisis Data 41

1.6.5 Siste
matika Penulisan 41

BAB II PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT OLEH BANK BRI DI
SURABAYA DENGAN JAMINAN TANAH YANG BELUM
BERSERTIFIKAT

2.1 Perj
anjian Kredit Bank BRI di Surabaya..... 43

2.2 Pela
ksanaan Pemberian Kredit 45

2.2.1 Alur
Pemberian Kredit 46

2.2.2 Pers
yaratan Permohonan Kredit 48

2.2.3 Tata
Cara Pemberian Kredit Kepada Calon Debitur Oleh Bank BRI 49

2.3 Jami
nan Kredit Pada Bank BRI 51

2.3.1	Jenis
-Jenis Jaminan	52
2.3.2	Fun
gsi Jaminan Kredit	53
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK BRI DI SURABAYA	
SELAKU KREDITUR TERHADAP JAMINAN TANAH YANG	
BELUM BERSERTIFIKAT	
3.1	Perli
ndungan Hukum Bank BRI	56
3.2	Wan
prestasi	62
3.2.1	Sank
si Hukum Wanprestasi	64
BAB IV PENUTUP	
4.1	Kesi
mpulan	66
4.2	Sara
n	57
DAFTAR PUSTAKA	68
LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 : Alur Prosedur Pemberian Kredit Kepada Debitur..... 50

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Surat Keterangan Perijinan Penelitian di Bank BRI.

Lampiran 2 : Petok D atau Kutipan Leter C (Buku C).

Lampiran 3 :PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) atau STTS (Surat Tanda Terima Setoran).

Lampiran 4 : Surat Persaksian Hak Atas Tanah yang dibuat oleh Kelurahan.

Lampiran 5 : Surat Keterangan Usaha yang dibuat oleh Kelurahan.

Lampiran 6 : Foto Copy KK (Kartu Keluarga) Debitur.

Lampiran 7 : Foto Copy KTP (Kartu Tanda Penduduk) Debitur.

Lampiran 8 : Formulir Perjanjian Permintaan Kredit.

Lampiran 9 : Laporan Pemeriksaan di Lapangan dan Hasil Analisis.

Lampiran 10 : Surat Pengakuan Hutang yang dilegalisir oleh Notaris.

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN”
JAWA TIMUR FAKULTAS HUKUM

Nama Mahasiswa : Agung Iswahyudi
NPM : 0871010118
Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 25 April 1987
Program Studi : Strata 1 (S1)
Judul Skripsi :

PEMBERIAN KREDIT OLEH BANK X DI SURABAYA DENGAN
JAMINAN TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT

ABSTRAKSI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pemberian kredit oleh bank x di Surabaya dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat dan perlindungan hukum terhadap bank x apabila terjadi pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan debitur. Penelitian ini menggunakan metode Yuridis Normatif yaitu pembahasan dengan berdasarkan pada perundang-undangan terkait serta pembahasan teori yang terdapat literature maupun teori yang diungkapkan oleh para ahli. Sumber data yang digunakan bahan hukum primer dan bahan sekunder, bahan primer diperoleh oleh perundang-undangan yang berlaku dan bahan hukum sekunder diperoleh dari literature-literature, hasil wawancara, dan karya ilmiah. Analisis data menggunakan metode deskriptif analisis. Hasil penelitian yang dapat di simpulkan bahwa pemberian kredit oleh bank x di Surabaya kepada debitur untuk usahanya harus melakukan perjanjian kredit yang memenuhi syarat-syarat dan tahap-tahap yang diberikan oleh Bank x tersebut dan perlindungan hukum yang dilakukan bank x di Surabaya apabila terjadi pelanggaran-pelanggaran debitur akan diberikan sanksi sesuai dengan isi perjanjian tertulis antara pihak Bank x dan debitur.

Kata Kunci : Pemberian kredit kepada debitur dan Perlindungan hukum terhadap Bank x.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD RIU 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dan dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan meningkat juga keperluan akan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Kegiatan perkreditan yang sudah menjadi kebutuhan masyarakat pada umumnya, tidak bisa dilepaskan dari peranan Bank sebagai lembaga kredit, yang berfungsi menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan serta menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit.

Di Negara-negara berkembang seperti Indonesia ini, kegiatan Bank terutama dalam pemberian kredit merupakan salah satu kegiatan Bank yang sangat penting dan utama sehingga pendapatan dari kredit yang berupa bunga merupakan komponen pendapatan paling besar dibandingkan dengan pendapatan jasa-jasa di luar bunga kredit yang biasa disebut fee based income.¹

Sumber dana perbankan yang disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit bukan dana milik bank sendiri tetapi dan yang berasal dari masyarakat, sehingga

¹ Sutarno, Aspek – Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank, Alfabeta, Bandung, 2004, hal.2

penyaluran kredit harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian melalui analisa yang akurat dan mendalam, penyaluran yang tepat, pengawasan dan pemantauan yang baik, perjanjian yang sah dan memenuhi syarat hukum, peningkatan pengikatan jaminannya yang kuat dan dokumentasi perkreditan yang teratur dan lengkap. Semuanya itu bertujuan agar kredit yang meliputi pinjaman pokok dan bunga.² Aktualisasi prinsip kehati – hatian dalam penyaluran kredit tampak dalam praktek dimana pihak bank pada umumnya mensyaratkan adanya jaminan atau agunan. Meskipun adanya agunan bukan merupakan syarat mutlak bagi disertakan dalam penyaluran kredit. Persyaratan agunan bagi pihak bank telah disalurkan tersebut. adanya jaminan atau agunan merupakan salah satu persyaratan utama yang diajukan pertama kali oleh pihak Bank atau pihak pemberi kredit. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (untuk selanjutnya disebut UU Perbankan).

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Maka sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak yang lain terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Pengaturan lembaga jaminan di Indonesia, sudah ada dalam berbagai macam bentuk seiring dengan kebutuhan masyarakat akan kredit.

Diantaranya yaitu :

² Ibid, Sutarno, hal 2.

1. **Gadai**
2. **Hipotik**
3. **Hak Tanggungan**
4. **Fidusia**

Dari beberapa macam bentuk lembaga jaminan di atas, maka lembaga jaminan Hak Tanggungan dengan agunan yang berupa benda tidak bergerak atau benda tetap berwujud tanah (hak atas tanah) merupakan agunan yang menempati rangking tertinggi dari sekian banyak agunan yang ada baik secara kuantitas maupun kualitas. Agunan yang berwujud tanah dinilai paling aman serta mempunyai nilai ekonomi yang relatif tinggi dari prospektif masa depan nilai tanah menunjukkan kecenderungan meningkat. berdasarkan Pasal 51 jo Pasal 57 UUPA sebelum ada UU yang mengatur Hak Tanggungan diberlakukan ketentuan hipotik, credietverband sebagai langkah untuk mengisi kekosongan hukum. Diberlakukannya ketentuan – ketentuan kedua lembaga tersebut untuk sementara waktu sebagai wahana mengisi kekosongan hukum dalam masa transisi, ternyata justru mengakibatkan timbulnya dualisme hukum yang membawa dampak negatif dan kesimpangsiuran dalam pelaksanaan hukum jaminan.

Pada Undang – Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) UU Hak Tanggungan merupakan bentuk realisasi janji yang baru bisa diwujudkan oleh Undang – Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria (UUPA), setelah menunggu selama 36 tahun. Kehadiran UU Hak Tanggungan selain untuk menuntaskan dualisme hukum jaminan juga untuk mengakibatkan peranan hipotik dan credietverband yang dianggap sudah tidak mampu lagi mengikuti perkembangan perekonomian yang semakin pesat, sedangkan untuk

hipotik yang dinyatakan tidak berlaku hanyalah ketentuan yang mengatur pembebanan hipotik atas hak atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah, dengan demikian ketentuan hipotik atas kapal masih tetap berlaku sesuai dengan ketentuan Pasal 29 UU Hak Tanggungan yang menyebutkan :

“Dalam berlakunya Undang – Undan gini, ketentuan mengenai Credietverband sebagaimana terserbut dalam Staatsblad 1908 – 542 jo.Staatsblad 1909 – 586 dan Staatsblad 1909 – 584 Staatsblad 1909 – 584 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937 – 190 jo. Staatsblad 1937 – 191 dan ketentuan mengenai hipotik sebagaimana tersebut dalam buku II Kitab Undang – undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.”

Kemajuan perekonomian menurut kehadiran lembaga jaminan yang kuat serta mampu memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat. UU Hak Tanggungan diharapkan mampu memebrikan harapan yang cerah bagi perkembangan dan pertumbuhan ekonomi nasional, khususnya di bidang perkreditan agar tercipta iklim yang lebih kondusif dan sehat. kebijaksanaan longgar dalam bidang perkreditan itu diperlukan untuk dapat mendorong perusahaan – perusahaan kecil dan perusahaan pada umumnya aju sehingga dapat mempunyai pengaruh menaikkan taraf perekonomian suatu Negara serta hal tersebut juga sangat diperlukan demi perlindungan terhadap pihak ekonomi lemah yaitu para petani kecil, pedagang kecil, para pegawai kecil. Mereka itu semua memerlukan kredit untuk mengembangkan yang memadai untuk jaminan bagi kredit yang diperlukan.

Di Indonesia adanya lembaga jaminan yang sederhana, sebagai jaminan kredit kecil yang diberikan kepada pengusaha kecil, petani kecil dan koperasi di pedesaan telah diusahakan. Lembaga – lembaga kredit yang dimaksud tersebut ialah kredit Bimas,

kredit BUUD / KUD (Badan Usaha Unit Desa / Koperasi Unit Desa), kredit Canda Kulak yang sekarang memegang peranan penting dan sangat bermanfaat bagi menunjang suksesnya dan meningkatnya hasil produksi pangan dan kemungkinan perluasan usaha bagi para pengusaha kecil di pasar – pasar dan pedesaan. Semuanya itu dilaksanakan dalam bentuk yang sederhana, prosedur yang gampang, syarat yang tidak memberatkan dan dengan jaminan yang ringan saja, yang memungkinkan mereka memperoleh kredit dengan gampang dan cepat untuk mengembangkan usahanya.

Lembaga jaminan Hak Tanggungan dengan obyeknya yang berupa tanah sebagai lembaga jaminan hak atas tanah yang kuat diharapkan mampu untuk mengakomodasi kebutuhan masyarakat dalam bidang perkreditan tidak hanya masyarakat perkotaan tetapi meliputi seluruh lapisan masyarakat terutama masyarakat yang berada di pedesaan dan para pihak golongan ekonomi lemah. Berbicara mengenai hukum yang mengatur perjanjian dan hubungan hutang piutang antara kreditor modern yang dijamin dengan Hak Tanggungan adalah berbicara mengenai hukum yang mengatur perjanjian dan hubungan hutang piutang antara kreditor dan debitor. Sebagai lembaga jaminan hak atas tanah yang kuat, Hak Tanggungan mempunyai unsur – unsur pokok yakni.:

1. **Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.**
2. **Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya(hak atas tanah) saja, tetapi juga dapat pula dibebankan berikud benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.**
3. **Utang yang dijamin harus suatu barang tertentu.**
4. **Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.**
5. **Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor – kreditor lain.³**

³ Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan Asas – Asas, Ketentuan – Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan, Cet. I, Alumni, Bandung, 1999 hal.11

Pemberian Hak Tanggungan merupakan suatu perjanjian yang bersifat *accessoir* (perjanjian ikutan) dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian hutang piutang sehingga mempunyai konsekuensi apabila perjanjian pokoknya tidak sah, maka perjanjian ikutannya menjadi batal dan apabila perjanjian aksesoirnya batal atau hapus belum tentu perjanjian pokoknya ikut hapus.⁴ Serta berdasarkan unsur pokoknya hak tanggungan di atas, bahwa perjanjian hak tanggungan merupakan perjanjian yang memberikan hak kebendaan bagi kreditor serta menguatkan kedudukan kreditor sebagai kreditor preferen, yakni kreditor yang didahulukan di dalam mengambil pelunasan hutang debitor atas hasil penjualan atau eksekusi benda obyek hak tanggungan, manakala debitor wanprestasi terhadap pemberian kredit yang telah diberikan oleh pihak kreditor.

Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor – kreditor lain. Kreditor tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut. Mengenai apa yang dimaksud dengan pengertian “kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor – kreditor lain” tidak dijumpai dalam penjelasan Pasal 1 UU Hak Tanggungan, tetapi dijumpai di bagian lain, yaitu dalam Angka 4 Penjelasan Umum UU Hak Tanggungan. Dijelaskan dalam Penjelasan Umum UU Hak Tanggungan itu bahwa yang dimaksudkan dengan “memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain” ialah :

“Bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijanjikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak

⁴Ibid, hal. 143.

mendahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan hukum yang berlaku”.

Asas ini adalah asas yang berlaku pula bagi Hipotik yang telah digantikan oleh Hak Tanggungan sepanjang yang menyangkut mengenai tanah. Dalam ilmu hukum asas ini dikenal sebagai *droit de preference*.

Menurut Ketentuan Pasal 4 UU Hak Tanggungan hak atas tanah dapat dibebani hak tanggungan adalah :

1. Hak Milik ;
2. Hak Guna Usaha ;
3. Hak Guna Bangunan ;

sedangkan dalam Penjelasan Pasal 4 UU Hak Tanggungan menyatakan bahwa yang dimaksud dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, sebagai hak-hak atas tanah wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahkan. Hak Guna Bangunan meliputi Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara, di atas tanah hak pengelolaan, maupun di atas tanah Hak Milik. Mengingat di dalam UUPA, Hak Pakai tidak disebutkan sebagai hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan namun kebutuhan praktek menghendaki agar supaya Hak Pakai dapat dibebani juga dengan Hipotik(pada saat ini Hak Tanggungan). Kebutuhan ini ternyata telah dikomandir oleh UU Hak Tanggungan. Akan tetapi, hanya Hak Pakai Atas tanah Negara saja yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, sedangkan Hak Pakai atas tanah hak milik akan diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah. Selain mewujudkan unifikasi hukum tanah nasional, yang tidak kurang pentingnya adalah, bahwa dengan ditunjukkan Hak Pakai tersebut sebagai

obyek hak tanggungan, bagi para pemegang haknya yang sebagian besar terdiri dari golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukannya, dengan menggunakan tanah yang dipunyainya sebagai jaminan. Sedangkan bilamana para pihak golongan ekonomi lemah yang membutuhkan kredit dan satu – satunya jaminan yang dipunyai olehnya adalah sebidang persil hak adat yang sebenarnya sudah memenuhi syarat untuk di konversi sebagai hak atas tanah menurut UUPA. Tanah seperti itu biasanya “bukti pemiliknya” masih berupa girik, petok, latter, C dan lain – lain bukti yang sebenarnya tidak dapat dikatakan sebagai bukti kepemilikan, tetapi hanya sekedar merupakan ketetapan Pemerintah mengenai siapa yang wajib membayar pajak atas persil yang bersangkutan, karena tidak didukung oleh bukti yang kuat atas kepemilikan tanah tersebut, apakah hak atas tanah yang demikian dapat dijadikan jaminan kredit perbankan serta upaya hukum apa yang dilakukan apa yang dilakukan pihak Bank untuk membentengi dana yang disalurkan kepada debitor, bilamana tanah tersebut dapat dijadikan jaminan kredit perbankan mengingat obyek jaminan hak atas tanah yang belum terdaftar tidak bisa memberikan perlindungan maksimal bagi pihak Bank selaku pihak kreditor.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka yang akan dibahas skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pemberian kredit oleh Bank BRI di Surabaya dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat ?

2. Bagaimana perlindungan hukum bagi Bank BRI di Surabaya selaku kreditor terhadap jaminan tanah yang belum bersertifikat ?

1.3 Tujuan Penelitian

- 1 Mengetahui dapat atau tidaknya atas hak tanah yang belum terdaftar untuk dijadikan sebagai jaminan kredit perbankan,
2. Mengetahui upaya hukum apa yang bisa dilakukan oleh kreditor untuk membentangi dana yang disalurkan oleh kepada debitur apabila hak atas yang belum terdaftar dijadikan anggunan.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Manfaat secara khusus adalah dapat memberikan gambaran secara jelas mengenai bagaimana cara memperoleh bantuan kredit dari pihak Bank x di Surabaya. Penelitian ini diharapkan pula dapat berguna bagi peneliti berikutnya.

1.4.2 Manfaat Praktis

a. Bagi Para Pihak Kredit

Menambah pengetahuan mengenai obyek jaminan berupa hak atas tanah yang belum terdaftar tidak bisa memberikan perlindungan maksimal bagi pihak kreditor sebelum status hak atas tanahnya ditingkatkan atau dimohonkan pendaftarannya untuk diterbitkan sertifikat hak atas tanah. Maka dalam hal ini pihak kreditor tidak dijamin kedudukannya atas kredit yang diberikan debitur.

b. Bagi Instansi

Agar bank dapat sebagai salah satu penyedia jasa keuangan yakni menyalurkan dana dalam bentuk kredit atau pinjaman kepada masyarakat yang memerlukan dana atas jaminan hak atas tanah yang belum terpetakan.

1.5 Kajian pustaka

1.5.1 Perlindungan Hukum

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai tetapi dapat terjadi juga karena pelanggaran hukum. Dalam hal ini hukum yang telah dilanggar itu harus ditegakkan. Melalui penegakan hukum inilah hukum itu menjadi kenyataan.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia kata perlindungan mempunyai arti “.tempat berlindung atau hal perbuatan melindungi”. Sedangkan pengertian Hukum menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia merupakan “peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah”.

Sedangkan hukum karya Simorangkir disebutkan bahwa hukum diartikan sebagai peraturan-peraturan yang bersifat memaksa yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat yang dibuat oleh badan resmi yang

berwajib. Pelanggaran terhadap perbuatan-perbuatan tadi berakibat diambilnya tindakan hukum tertentu. Menurut Kamus Hukum, "Hukum merupakan keseluruhan daripada peraturan-peraturan yang mana tiap-tiap orang yang bermasyarakat wajib mentaatinya, bagi pelanggaran terdapat sanksi.

Sedangkan Menurut Mochtar Kusumaatmadja, Pengertian hukum *yang memadai harus tidak hanya memandang hukum itu sebagai suatu perangkat kaidah dan asas-asas yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, tapi harus pula mencakup lembaga (institusi) dan proses yang diperlukan untuk mewujudkan hukum itu dalam kenyataan*⁵

Berdasarkan hal diatas dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum dalam arti sempit adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat-perangkat hukum, baik yang bersifat preventif maupun bersifat represif, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis. Dengan kata lain bahwa perlindungan hukum dalam arti luas adalah tidak hanya diberikan kepada seluruh makhluk hidup maupun segala ciptaan Tuhan dan dimanfaatkan bersama-sama dalam rangka kehidupan yang adil dan damai. Indonesia adalah negara yang berdasarkan Pancasila, maka sistem perlindungan hukum yang dianut harus berpijak pada dasar Negara Pancasila,

1.5.2 Bank

Lembaga keuangan dalam arti luas adalah sebagai perantara dari pihak yang mempunyai kelebihan dana (surplus of funds) dengan pihak yang kekurangan dana (lack of funds) sehingga peranan dari lembaga keuangan yang sebenarnya yaitu sebagai perantara keuangan/dana masyarakat (Financial Intermediary). Dalam arti yang luas ini termasuk didalamnya lembaga perbankan, perasuransian,

⁵ <http://www.blogger.com/post-create>., Rabu 11 April 2012, Jam 23:55

dana pensiun, pegadaian dan sebagainya yang menjembatani antara pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang memerlukan dana.⁶

Lembaga keuangan bank sampai saat ini khususnya di Indonesia masih mempunyai peranan yang dominan. Hal ini dapat dilihat dari menjamurnya usaha-usaha perbankan dengan tingkat persaingan yang ketat.

Menurut pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan dari Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan, perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Pada pasal 1 butir (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan :

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Dari pengertian-pengertian di atas, secara sederhana dapat disimpulkan bahwa bank adalah suatu badan usaha yang berbadan hukum yang bergerak di bidang jasa keuangan untuk melayani semua orang yang membutuhkan dana. Bank sebagai badan hukum berarti secara yuridis adalah merupakan subyek hukum yang berarti dapat mengikatkan diri dengan pihak ketiga.

Pasal 2 Undang-Undang Perbankan menyebutkan bahwa perbankan di Indonesia berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-

⁶Muhamad Djumhana, Hukum Perbankan di Indonesia, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal 101

hatian. Dalam melakukan semua kegiatan seperti menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Dari pengertian di atas, maka beberapa istilah yang terkait dalam dunia perbankan antara lain:

a. Nasabah

Adalah pihak yang menggunakan jasa bank (bank customer).

b. Debitur

Menurut Pasal 1 ayat (18) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, debitur adalah nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan.

c. Kreditur

Menurut Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Pengertian dari Kreditur sendiri adalah orang atau lembaga keuangan (Bank) yang menyediakan uang maupun bentuk pinjaman lainnya berdasarkan kesepakatan antara bank dengan pihak lain.

d. Kreditur Preference

Adalah kreditur yang mempunyai hak pengambilan pelunasan terlebih dahulu daripada kreditur lain (preferential creditor). Kreditur Preference memiliki hak untuk didahulukan dari kreditur lain dalam pengambilan pelunasan piutang dari benda objek jaminan.

e. Kreditur Konkuren

Adalah kreditur yang tidak mempunyai hak pengambilan pelunasan terlebih dahulu daripada kreditur lain (general creditor).⁷ Kreditur konkuren memiliki asas paritas creditorium yaitu pembayaran atau pelunasan hutang kepada para kreditur dilakukan secara berimbang atau proporsional (ponds-ponds gewijs).

1.5.3 Tinjauan Umum Perjanjian

1.5.3.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian pada umumnya lahir karena suatu persetujuan atau karena Undang-undang dan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu (Pasal 1233 dan 1234 BW).

Pengertian perjanjian ini mengandung unsur :

Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata atau BW) memiliki sifat yang terbuka. Maksudnya, bagi para pihak yang ingin membuat suatu perikatan atau perjanjian, bebas menyimpang dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam buku III KUHPerdata, asalkan isinya tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Dalam Buku III KUHPerdata tersebut tidak tercantum definisi perjanjian secara jelas. Namun demikian, definisi Perjanjian dapat ditemukan dalam doktrin (Ilmu Pengetahuan Hukum),

⁷ <http://www.mediabpr.com/kamus-bisnis-bank/kreditur.aspx>, Rabu, 11 april 2012, jam 23:40

diantaranya pendapat Subekti mengatakan⁸: “Perjanjian adalah suatu peristiwa, di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

1.5.3.2 Lahirnya Perjanjian

Menurut asas konsensualisme, suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak, mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi objek perjanjian. Sepakat adalah suatu persesuaian paham dan kehendak antara dua pihak tersebut. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, adalah juga yang dikehendaki oleh pihak yang lain. Meskipun tidak sejurusan, tetapi secara timbal balik, kedua kehendak itu bertemu satu sama lain⁹.

1.5.3.3 Unsur-Unsur Perjanjian

Salah satu hal yang harus ada didalam perjanjian adalah unsur-unsur perjanjian, unsur-unsur tersebut meliputi :

- a. Ada pihak-pihak, sedikitnya dua orang (subjek).
- b. Ada tujuan yang ingin dicapai (bersifat kebendaan mengenai harta kekayaan).

⁸ Subekti., “Hukum Perjanjian”, Intermasa, Jakarta, 2005, hal.2

⁹ Ibid , Subekti, hal.26

- c. Ada objek yang berupa benda.
- d. Ada bentuk tertentu (lisan/tertulis).
- e. Ada persetujuan antara pihak-pihak itu (konsensus).¹⁰

1.5.3.4 Asas-Asas Dalam Perjanjian

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting, yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan.

Beberapa asas tersebut antara lain:

- a. **Asas konsensual**
Asas ini mengandung arti bahwa perjanjian itu terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat (konsensus) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum. Asas ini dapat disimpulkan dalam pasal 1320 ayat (1) BW yang berbunyi : ("salah satu syarat syahnya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak"). Hal ini mengandung makna bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak
- b. **Asas Kebebasan Berkontrak**
Setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur atau belum diatur dalam undang-undang. Tetapi kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan.
- c. **Asas Pelengkap**
Asas ini mengandung arti bahwa ketentuan undang-undang boleh tidak diikuti apabila pihak-pihak menghendaki dan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan undang-undang tetapi apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan lain, maka berlakulah ketentuan undang-undang. Asas ini hanya menghendaki hak dan kewajiban pihak-pihak saja.
- d. **Asas *Pacta Sun Servanda***
Asas ini memiliki kekuatan yang mengikat. Hal ini dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) BW, yang berbunyi "Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang."
- e. **Asas Berlakunya suatu perjanjian**

¹⁰ Abdulkadir Muhammad, "Hukum Perdata Indonesia", Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal 225

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga, kecuali yang diatur dalam Undang-undang, misalnya perjanjian pihak ketiga. Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1315KUHPer yang menyatakan: "pada umumnya tidak seseorang pun dapat mengikat diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkan suatu perjanjian dari pada untuk dirinya sendiri".¹¹

1.5.3.5 Syarat Sahnya Perjanjian

Agar suatu Perjanjian dapat menjadi sah dan mengikat para pihak, perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 BW yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
Kata "sepakat" tidak boleh disebabkan adanya kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan dan penipuan mengenai hakekat barang yang menjadi pokok perjanjian. Adanya paksaan dimana seseorang melakukan perbuatan karena takut ancaman (Pasal 1324 BW); adanya penipuan yang tidak hanya mengenai kebohongan tetapi juga adanya tipu muslihat (Pasal 1328 BW). Terhadap perjanjian yang dibuat atas dasar "sepakat" berdasarkan alasan-alasan tersebut, dapat diajukan pembatalan.
- b. Cakap untuk membuat perikatan;
Pasal 1330 BW menentukan yang tidak cakap untuk membuat perikatan :
 - Orang-orang yang belum dewasa
 - Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
 - Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Namun berdasarkan fatwa Mahkamah Agung, melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No.3/1963 tanggal 5 September 1963, orang-orang perempuan tidak lagi digolongkan sebagai yang tidak cakap. Mereka berwenang melakukan perbuatan hukum tanpa bantuan atau izin suaminya. Akibat dari perjanjian yang dibuat oleh pihak yang tidak cakap adalah batal demi hukum (Pasal 1446 BW).
- c. Suatu hal tertentu;

¹¹ Ibid, hal 225

Perjanjian harus menentukan jenis objek yang diperjanjikan. Jika tidak, maka perjanjian itu batal demi hukum. Pasal 1332 BW menentukan hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi obyek perjanjian, dan berdasarkan Pasal 1334 BW barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi obyek perjanjian kecuali jika dilarang oleh undang-undang secara tegas.

- d. Suatu sebab atau causa yang halal.
Sahnya causa dari suatu persetujuan ditentukan pada saat perjanjian dibuat. Perjanjian tanpa causa yang halal adalah batal demi hukum, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Syarat pertama dan kedua menyangkut subyek, sedangkan syarat ketiga dan keempat mengenai obyek. Terdapatnya cacat kehendak (keliru, paksaan, penipuan) atau tidak cakap untuk membuat perikatan, mengenai subyek mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan. Sementara apabila syarat ketiga dan keempat mengenai obyek tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum.

1.5.3.6 Konsep Prestasi.

Prestasi adalah sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Prestasi adalah objek perikatan. Dalam hukum perdata kewajiban memenuhi prestasi selalu disertai jaminan harta kekayaan debitur. Dalam pasal 1131 dan 1132 KUHPerdata dinyatakan bahwa harta kekayaan debitur, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan pemenuhan hutangnya terhadap kreditur. Namun jaminan umum ini dapat dibatasi dengan jaminan khusus berupa benda tertentu yang ditetapkan dalam perjanjian antara pihak-pihak.

Menurut ketentuan pasal 1234 KUHPerdata, selalu ada 3 kemungkinan wujud prestasi, yaitu:

- Memberikan sesuatu misalnya, menyerahkan benda, membayar harga benda, dan memberikan hibah penelitian.

- Melakukan sesuatu misalnya, membuat pagar pekarangan rumah , mengangkut barang tertentu, dan menyimpan rahasia perusahaan.
- Tidak melakukan sesuatu misalnya tidak melakukan persaingan curang, tidak melakukan dumping, dan tidak menggunakan merek orang lain.

Pasal 1234 ayat (1) KUHPerdata menjelaskan pengertian memberikan sesuatu yaitu menyerahkan penguasaan nyata atas suatu benda dari debitur kepada kreditur atau sebaliknya, misalnya dalam jual beli, sewa menyewa, perjanjian gadai, dan utang piutang.

1.5.3.7 Sifat Prestasi

Prestasi adalah objek perikatan, supaya objek perikatan itu dapat dipenuhi oleh debitur. Maka perlu diketahui sifat-sifatnya, yaitu :

- Prestasi harus sudah tertentu atau dapat ditentukan.
Sifat ini memungkinkan debitur memenuhi perikatan. Jika prestasi itu tidak tertentu atau tidak dapat ditentukan, mengakibatkan perikatan itu batal.
- Prestasi itu harus mungkin.
Artinya, prestasi itu dapat dipenuhi oleh debitur secara wajar dengan segala upayannya. Jika demikian perikatan itu dapat dibatalkan.
- Prestasi itu harus dibolehkan.
Artinya, tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan masyarakat. Jika prestasi tidak halal, perikatan itu batal.
- Prestasi itu harus ada manfaat bagi kreditur.
Artinya, kreditur dapat menggunakan, menikmati, dan mengambil hasilnya. Jika tidak demikian, perikatan itu dapat dibatalkan.
- Prestasi itu terdiri dari atas satu perbuatan atau serentetan perbuatan.
Jika prestasi berupa satu kali perbuatan dilakukan lebih dari satu kali, dapat mengakibatkan pembatalan perikatan. Satu kali perbuatan itu maksudnya pemenuhan mengakhiri perikatan, sedangkan lebih dari satu kali perbuatan maksudnya pemenuhan yang terakhir mengakhiri perikatan.

1.5.3.8 Wanprestasi

Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perikatan. Tidak terpenuhi kewajiban oleh debitur karena 2 kemungkinan alasan, yaitu :

- a. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun kelalaian.
- b. Karena keadaan memaksa, di luar kemampuan debitur. Jadi debitur tidak salah.

Untuk menentukan apakah seorang debitur bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Dalam hal ini, ada 3 keadaan, yaitu :

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru.
- c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya atau terlambat.

Untuk mengetahui sejak kapan debitur dalam keadaan *wanprestasi* perlu diperhatikan apakah dalam perikatan itu ditentukan jangka waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak. Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan, perlu memperingatkan debitur supaya dia memenuhi prestasi. Dalam hal telah ditentukan tenggang waktunya menurut ketentuan pasal 1238 KUHPerdara, debitur dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan.

Untuk memperingatkan debitur supaya dia memenuhi prestasi perlu diberikan peringatan tertulis, yang isinya menyatakan bahwa debitur wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang ditentukan. Jika dalam waktu itu debitur tidak memenuhinya, maka debitur dinyatakan telah lalai atau wanprestasi.

Peringatan tertulis dapat dilakukan secara resmi dan dapat juga secara tidak resmi. Peringatan tertulis secara resmi dilakukan melalui pengadilan negeri yang berwenang, yang dapat disebut *sommatie*. Kemudian pengadilan negeri dengan perantaraan juru sita menyampaikan surat peringatan tersebut kepada debitur yang disertai berita acara penyampaiannya. Peringatan tertulis tidak resmi misalnya, melalui surat tercatat, *telegram*, *faksimile*, atau disampaikan sendiri oleh kreditur kepada debitur dengan tanda terima. Surat peringatan itu disebut *ingbreke stelling*.

Akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan *wanprestasi* adalah hukuman dan sanksi hukum berikut ini :

- a. Debitur diwajibkan membayar ganti rugi kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara).
- b. Apabila perikatan itu timbal balik, kreditur dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui pengadilan (Pasal 1266 KUHPerdara).

- c. Perikatan untuk memberikan sesuatu, risiko beralih kepada kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara).
- d. Debitur wajib membayar biaya perkara jika dipekarakan di muka pengadilan negeri dan debitur dinyatakan bersalah.¹²

1.5.3.9 Berakhirnya Perjanjian Dan Hapusnya Perikatan

1.5.3.9.1 Berakhirnya Suatu Perjanjian

Berakhirnya Suatu perjanjian dapat terjadi karena suatu tindakan atau peristiwa tertentu, baik yang dikehendaki atau tidak dikehendaki oleh para pihak. Hal tersebut antara lain :

- a. Telah ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak.
- b. Undang-undang telah menetapkan batas waktu berlakunya perjanjian.
- c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka perjanjian akan hapus.
- d. Adanya suatu pernyataan untuk menghentikan perjanjian.
- e. Karena putusan hakim.
- f. Tujuan perjanjian telah tercapai.¹³

1.5.3.10.2 Hapusnya Perikatan

Menurut ketentuan Pasal 1381 BW, terdapat sepuluh

cara hapusnya perikatan, yaitu:

- a. Pembayaran
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- c. Pembaharuan utang
- d. Perjumpaan utang atau kompensasi
- e. Percampuran utang
- f. Pembebasan utang
- g. Musnahnya barang yang terutang
- h. Pembatalan
- i. Berlaku suatu syarat batal
- j. Lewatnya waktu (daluwarsa)

¹² Op.cit., Abdulkadir Muhammad, 2010, hal 239-243.

¹³ Op.cit., Subekti hal 29.

1.5.4 Tinjauan Umum Perjanjian Kredit.

1.5.4.1 Pengertian Kredit.

Kredit menurut ketentuan Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomer 7 tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang nomer 10 tahun 1998 tentang perbankan selanjutnya disingkat UU Perbankan, menyatakan :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak memijam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

Pengertian kredit sendiri sebenarnya berasal dari bahasa romawi yaitu *Credere* yang berarti percaya atau *Credo* atau *Creditum* yang berarti saya percaya, maka seseorang yang telah menyatakan kepercayaan dari kreditur. Kredit juga berarti meminjamkan uang atau pemindahan pembayaran apabila orang menyatakan membeli secara kredit maka hal ini berarti si pembeli tidak harus membayarnya pada saat itu juga.¹⁴

Apabila diartikan secara ekonomi, kredit berarti “peenundaan peembayaran” artinya uang atau barang yang diterima sekarang akan dikembalikan pada masa yang akan datang. Bisa 1 minggu 1 bulan bahkan beberapa tahun. Oleh karena itu dalam pemberian kredit selalu terkandung resiko, yaitu resiko bagi pemberi kredit bahwa uang atau barang yang telah diberikan kepada penerima kredit tidak kembali sepenuhnya. Dalam ruang lingkup maka kontra prestasi yang akan

¹⁴ Op.cit., Sutarno, hal 92.

diterima kreditur berupa sejumlah nilai ekonomi tertentu yang dapat berupa uang, barang, dan sebagainya. Dengan kondisi demikian maka tidak berlebihan apabila dari konteks ekonomi kredit mempunyai pengertian suatu penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang dimana prestasi yang diberikan sekarang, dimana prestasi tersebut pada dasarnya akan berbentuk nilai uang. Kredit berfungsi kooperatif antara pemberian kredit dan si penerima kredit atau antara kreditur dan debitur. Mereka menarik keuntungan dan saling menanggung resiko.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa intisari dari arti kredit sebenarnya menurut *Molenaar* yang dikutip Prof. Dr Mariam Darus Badruzaman, S.H. dalam buku aneka bisnis mengemukakan bahwa kredit adalah meminjamkan benda atau uang pada peminjam dengan kepercayaan, bahwa benda atau uang itu akan dikembalikan dikemudian hari kepada pihak yang meminjamkan.¹⁵

Menurut pasal 1 ayat (2) Undang-undang Nomer 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, Kreditur adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu, sedangkan Pasal 1 ayat (3) debitur adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu.

¹⁵ Op.cit., Sutarno, hal 95.

Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau B.W mksud isi dari kreditur atau pihak berpiutang adalah pihak yang berhak menuntut, sedangkan pihak yang wajib memenuhi tuntutan dinamakan pihak berhutang atau Debitur.¹⁶

1.5.4.2 Pengertian Perjanjian Kredit.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang atau dua pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal atau suatu persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apayang tersebut dalam persetujuan itu.

Perjanjian kredit merupakan perikatan antara dua pihak atau lebih yang menggunakan uang sebagai obyek dari perjanjian, jadi dalam perjanjian kredit ini titik beratnya adalah pemenuhan prestasi antara pihak yang menggunakan uang sebagai obyek atau sesuatu yang dipersamakan dengan uang.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensuil antara Debitur dengan Kreditur (dalam hal ini bank) yang melahirkan hubungan hutang piutang, dimana Debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh Kreditur, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak.

Dalam Buku III KUH Perdata tidak terdapat ketentuan yang khususnya mengatur perihal Perjanjian Kredit. Namun dengan berdasarkan asas kebebasan berkontrak, para pihak bebas untuk

¹⁶ Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Intermasa, Jakarta, 1985, hal 123.

menentukan isi dari perjanjian kredit sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan, dan kepatutan. Dengan disepakati dan ditandatanganinya perjanjian kredit tersebut oleh para pihak, maka sejak detik itu perjanjian lahir dan mengikat para pihak yang membuatnya sebagai undang-undang.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagaimana perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah *assessor-nya*. Ada atau berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah kreditur. Kredit yang diberikan oleh bank sebagai kreditur kepada nasabahnya sebagai kreditur selalu dilakukan dengan membuat suatu perjanjian. Mengenai bentuk perjanjian ini tidak ada bentuk yang pasti karena tidak ada peraturan yang mengatur, tetapi yang jelas perjanjian kredit selalu dibuat dalam bentuk tertulis dan mengacu pada pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat-syarat sahnya perjanjian.¹⁷

1.5.4.3 Jenis Perjanjian Kredit.

Dilihat dari pembuatannya, suatu perjanjian kredit dapat digolongkan menjadi:

- a. Perjanjian Kredit dibawah tangan, yaitu perjanjian kredit yang dibuat oleh dan antara para pihak yang terlihat dalam perjanjian kredit tersebut tanpa melibatkan pihak pejabat yang berwenang/Notaris. Perjanjian Kredit dibawah tangan ini terdiri dari:
 - Perjanjian Kredit dibawah tangan biasa;

¹⁷Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006, hal 71.

- Perjanjian Kredit dibawah tangan yang dicatatkan di Kantor Notaris (Waarmeking);
 - Perjanjian Kredit dibawah tangan yang ditandatangani di hadapan Notaris namun bukan merupakan akta notarial (legalisasi).
- b. Perjanjian Kredit Notarial yaitu perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak di hadapan Notaris. Perjanjian Notarial merupakan akta yang bersifat otentik (dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang/Notaris).

1.5.4.4 Struktur Perjanjian Kredit.

Suatu perjanjian kredit pada umumnya terdiri dari bagian-bagian sebagai berikut:

- a. Kepala/Judul
- b. Komparasi
Komparasi adalah bagian dari perjanjian kredit yang memuat keterangan identitas para pihak.
- c. Premis
Premis merupakan bagian dari akta yang berisi uraian yang memuat alasan-alasan atau dasar pertimbangan para pihak dalam membuat perjanjian kredit. Dalam premis dimuat hal-hal atau pokok-pokok pikiran yang merupakan konstalasi fakta-fakta secara singkat dan yang menggerakkan para pihak untuk mengadakan perjanjian kredit.
- d. Batang Tubuh
Batang tubuh berisikan hal-hal yang disetujui oleh para pihak, berupa klausula-klausula, baik klausula hukum maupun klausula komersial yang berkaitan dengan pemberian fasilitas kredit.
- e. Kolom Tanda Tangan (*Signature Page*)
Kolom tanda tangan berisikan tanda tangan para pihak pembuat perjanjian.¹⁸

1.5.4.5 Fungsi Perjanjian Kredit.

Perjanjian kredit yang telah ditandatangani para pihak, baik yang berbentuk akta dibawah tangan (dibuat para pihak sendiri) atau dalam bentuk akta otentik (dibuat oleh dan dihadapan Notaris), mempunyai fungsi-fungsi sebagai berikut:

¹⁸legalbanking.wordpress.comperjanjian-kredit-dan-pengakuan-hutang/, Sabtu, 14 april 2012, jam 16:20.

- a. Perjanjian kredit sebagai alat bukti bagi Kreditur dan Debitur yang membuktikan adanya hak dan kewajiban timbal balik antara bank sebagai Kreditur dan Debitur. Hak Debitur adalah menerima pinjaman dan menggunakan sesuai tujuannya dan kewajiban Debitur mengembalikan hutang tersebut baik pokok dan bunga sesuai waktu ditentukan. Hak Kreditur untuk mendapatkan pembayaran bunga dan kewajiban Kreditur adalah memijamkan sejumlah uang kepada Debitur, dan Kreditur berhak menerima pembayaran kembali pokok dan bunga.
- b. Perjanjian kredit dapat digunakan sebagai alat atau sarana pemantauan atau pengawasan kredit yang sudah diberikan, karena perjanjian kredit berisi syarat dan ketentuan dalam pemberian kredit dan pemngembalian kredit. Untuk mencairkan kredt dan penggunaan kredit dapat dipantau dari ketentuan perjanjian kredit.
- c. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang menjadi dasar dari perjanjian ikutannya yaitu perjanjian pengikatan jaminan. Pemberian kredit pada umumnya dijamin dengan benda-benda bergerak atau benda tidak bergerak milik Debitur atau milik pihak ketiga yang harus dilakukan pengikatan jaminan.
- d. Perjanjian kredit hanya sebagai alat bukti biasa yang membuktikan adanya hutang Debitur artinya perjanjian kredit tidak mempunyai kekuatan *eksekutoria* atau tidak memberikan kekuasaan langsung kepada Bank atau Kreditur untuk mengeksekusi barang jaminan apabila Debitur tidak mampu melunasi hutangnya(*wanprestas*).¹⁹

1.5.5 Tinjauan Umum Jaminan

1.5.5.1 Pengertian Jaminan

Istilah "jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautie*, yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap kreditornya.²⁰

Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan. Istilah agunan dapat dibaca di dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 7 Tahun

¹⁹ Op.cit., Sutarno, hal 129

²⁰ Rachmadi Usman, Hukum Jaminan Keperdataan, Jakarta, Sinar Grafika, 2008, hal. 66

1992 Sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun

1998 tentang Perbankan. Agunan adalah:

”Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah”

Agunan dalam konstruksi ini merupakan jaminan tambahan (accessoir). Tujuan Agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas dari bank. Jaminan ini diserahkan oleh debitur kepada bank.

Unsur-unsur agunan yaitu:

- a. **Jaminan tambahan**
- b. **Diserahkan oleh debitur kepada bank**
- c. **Untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan**

Menurut M.Bahsan bahwa jaminan adalah ”Segala sesuatu yang diterima debitor untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat”.²¹

1.5.5.2 Pengertian Hukum Jaminan

Menurut J. Satrio hukum jaminan itu diartikan peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap seorang debitur. Ringkasnya hukum jaminan adalah hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seseorang.

²¹Salim HS, Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, Jakarta, Rajawali Pers, Cetakan Kelima, 2011, h. 22

Sementara itu, Salim HS memberikan perumusan hukum jaminan adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.

Jadi inti dari dua pendapat perumusan pengertian hukum jaminan diatas adalah ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi jaminan (debitur) dan penerima jaminan (kreditur) sebagai akibat pembebanan suatu utang tertentu (kredit) dengan suatu jaminan (benda atau orang tertentu).²²

Sedangkan menurut Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, hukum jaminan adalah mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian, kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah, besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah.²³

1.5.5.3 Fungsi Jaminan

Yaitu jaminan sebagai suatu sarana perlindungan bagi keamanan kreditur dimana untuk pelaksanaan akan pelunasan hutang-hutang debitur yang ada atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur kepada kreditur.

1.5.5.4 Jenis-Jenis Jaminan

¹⁷Ibid, Rachmadi Usman, hal. 1

²³ Ibid, Salim HS, hal. 5

Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan yang berlaku di Luar Negeri. Dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Perbankan ditentukan bahwa "Bank tidak akan memberikan kredit tanpa adanya."

Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu:

- a. Jaminan Materiil (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan
Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri "kebendaan" dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan
- b. Jaminan Imateriil (perorangan), yaitu jaminan perorangan
Jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.²⁴

1.5.5.5 Jaminan Kredit

Jaminan atau agunan dalam sebuah perjanjian kredit merupakan sesuatu yang mutlak dalam pemberian kredit, hal ini sejalan dengan ketentuan perundang-undangan berlaku, tiada kredit tanpa sebuah jaminan. Diperlukan jaminan guna menjamin kepastian, ketertiban, dan kelancaran pelunasan utang debitor kepada kreditor. Dalam proses pemberian kredit, disamping memperhatikan jaminan yang bernilai fisik material, juga diharuskan melihat jaminan yang bernilai immaterial, hal itu untuk mencegah kesan bahwa bank hanya mementingkan jaminan fisik saja. Oleh karena itu dalam praktek perbankan diperlukan untuk memperhatikan prinsip-prinsip perkreditan yang diantaranya ada 5 prinsip

²⁴ Op.cit., Salim HS, hal. 23

yaitu yang terdiri dari Kepribadian, Kemampuan, Modal, Kondisi Ekonomi dan Agunan. Betapa pentingnya jaminan dalam setiap pengambilan keputusan kredit sebagai the last resources dari kepastian pembayaran kembali pinjaman/utang/kredit oleh debitor terhadap bank jika debitor berada dalam keadaan macet.

Berdasarkan Undang-undang Perbankan pada penjelasan disebutkan bahwa untuk memperoleh keyakinan bank sebelum memberi kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitor. Jaminan kredit yang dalam praktek dikenal juga dengan istilah agunan, merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi dan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, bank dapat saja memiliki keyakinan terhadap watak, kegiatan bisnis dan kondisi perekonomian, maka sebagai salah satu unsur kepastian pengembalian atau pembayaran utang debitor, maka agunan diperlukan berbentuk benda, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, benda dapat saja berupa benda bergerak atau tidak bergerak seperti tanah dan atau bangunan, benda berwujud atau tidak berwujud.

Fungsi Jaminan Kredit sendiri yaitu:

- a. Jaminan Kredit Sebagai Pengamanan Pelunasan Kredit
Bank sebagai badan usaha yang memberikan kredit kepada debitur wajib melakukan upaya pengamanan agar kredit tersebut dapat dilunasi debitur yang bersangkutan. Kredit yang tidak dilunasi oleh debitur baik seluruhnya maupun sebagian akan merupakan kerugian bagi bank. Kerugian yang menunjukkan jumlah relative besar akan memengaruhi tingkat kesehatan bank dan kelanjutan usaha bank.

Keterkaitan jaminan kredit dengan pengamanan kredit terdapat dalam pasal 1131 KUH Perdata yang berbunyi:

”Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”

Jadi dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata merupakan upaya lain atau alternatif yang dapat digunakan bank untuk memperoleh pelunasan kredit pada waktu debitur ingkar janji kepada bank.

- b. Jaminan Kredit Sebagai Pendorong Motivasi Debitur
Pengikatan jaminan kredit yang berupa harta milik debitur yang dilakukan oleh pihak bank, tentunya debitur yang bersangkutan takut akan kehilangan hartanya tersebut. Hal ini akan mendorong debitur berupaya untuk melunasi kreditnya kepada bank agar hartanya yang dijadikan jaminan kredit tersebut tidak hilang karena harus dicairkan oleh bank.
- c. Fungsi Yang Terkait Dengan Pelaksanaan Ketentuan Perbankan
Keterkaitan jaminan kredit dengan ketentuan perbankan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia, misalnya dapat diperhatikan dari ketentuan-ketentuan persyaratan agunan untuk restrukturisasi kredit yang dilakukan dengan cara pemberian tambahan fasilitas kredit, terhadap jaminan kredit dalam rangka manajemen risiko kredit, dan sebagainya.²⁵

1.5.6 Tinjauan Umum Mengenai Hak Atas Tanah.

Sebagaimana telah diuraikan di muka, pada dasarnya suatu HAT(hak atas tanah) lahir dan mengikat pihak-pihak yang melaksanakan perbuatan hukum menciptakan hak tersebut serta pihak ketiga, saat mana HAT(hak atas tanah) dibukukan pada buku tanah melalui kegiatan pendaftaran tanah. Menurut pasal 1 (1) Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus-menerus, kesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan,

²⁵M. Bahsan, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesiat, Jakarta, Rajawali Pers, 2007 hal. 102

dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang mebebaninya.

1.5.7 Hukum Tanah

Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis yang semuanya mempunyai obyek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkret, beraspek publik dan privat yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem. Serta ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tertulis bersumber pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya, sedangkan ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang tidak tertulis bersumber pada hukum adat tentang tanah dan yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkapannya.

Obyek Hukum Tanah adalah Hak Penguasaan atas tanah yang dibagi menjadi 2, yaitu:

- a. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum.
Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.
- b. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret.
Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan hak tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.²⁶

1.5.8 Hak Atas Tanah.

²⁶ Urip santoso, S.H., M.H., hukum agraria dan hak-hak atas tanah, Jakarta, kencana, 2007, ke 3, halaman 12.

Hak Atas tanah adalah Hak yang memberikan wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Sebagai pula wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah dibagi menjadi 2, yaitu:

a. Wewenang umum.

Wewenang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (pasal 4 ayat (2) UUPA).

b. Wewenang Khusus.

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Atas milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.²⁷

1.5.9 Pengertian Hak Atas Tanah Yang Belum Terdaftar.

²⁷ Soedikno Metrokusumo, hukum dan politik, Jakarta, karunika hal 4.45.

Mengenai pengertian Hak Atas Tanah Yang Belum Terdaftar penjelasan pasal 15 ayat 4 UU No. 4 tahun 1996 (UU Hak Tanggungan) menyatakan bahwa hak atas tanah yang belum terdaftar adalah tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat 3 UU No. 4 tahun 1996 (UU Hak Tanggungan) Pasal 10 ayat 3 UU No.4 tahun 1996 berbunyi:

“apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Penjelasan Pasal 10 ayat 3 UU No. 4 tahun 1996 yang dimaksud dengan hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan”.

Jadi pengertian hak atas tanah yang belum terdaftar adalah tanah yang hak kepemilikan atas tanah tersebut menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan.

1.5.10 Pengertian Obyek Jaminan Hak Tanggungan.

Pengertian obyek jaminan dihubungkan dengan jaminan kredit. Jaminan kredit adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji yang sebagai jaminan untuk pembayaran dari utang debitur berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat kreditor dan debitur. Sedangkan pengertian obyek jaminan adalah barang atau benda yang mempunyai nilai mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji sebagai jaminan untuk pembayaran dari hutang debitor berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat antara kreditor dan debitor. Dan Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 UU Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan

pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomer 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Jadi pengertian obyek jaminan Hak Tanggungan adalah barang atau benda yang mempunyai nilai mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji sebagai jaminan untuk pembayaran dari hutang debitur berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat antara kreditor dan debitur, yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomer 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

1.6 Metode Penelitian.

1.6.1 Pendekatan Masalah

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat yuridis normatif. Di dalam pembahasan masalah ini memakai pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) yang dikombinasikan dengan pendekatan konsep (*Conceptual Approach*) yakni pembahasan dengan berdasarkan pada perundang-undangan terkait serta pembahasan teori yang terdapat dalam *literature* maupun teori yang diungkapkan oleh para ahli. Kaitanya dengan jawaban atas permasalahan yang

dibahas didasarkan pada norma hukum yang terdapat pada peraturan perundang-undangan yang terkait.²⁸

1.6.2 Sumber Data.

Sumber data dalam penelitian ini yaitu menggunakan data sekunder adalah data dari penelitian kepustakaan dimana dalam data sekunder terdiri dari 2 (dua) bahan hukum, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder sebagai berikut:

a. Bahan hukum Primer.

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang sifatnya mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas terdiri dari:

- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan dari Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW).
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).
- Pasal 10 Ayat 3 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Atas Tanah yang belum Terdaftar.

b. Bahan Hukum Sekunder.

²⁸ Prof. Dr. H. Zainuddin Ali, M.A., Sinar Grafika, 2011, hal.24

Bahan Hukum sekunder ini didapat dari berbagai literature, hasil wawancara, serta pengambilan bahan hukum khususnya mengenai perjanjian kredit dengan obyek jaminan berupa hak atas tanah yang belum terdaftar.

1.6.3 Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan teknik atau cara yang dilakukan untuk mengumpulkan data. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam menempuh penelitian ini dibedakan 2 cara, yaitu:

a. Studi kepustakaan.

Pengumpulan data yang diperoleh dengan membaca dan mempelajari peraturan perundang-undangan dan literatur kemudian diklasifikasikan berdasarkan prioritas sehubungan dengan permasalahan yang dibahas.

b. Penelitian lapangan.

Pengumpulan data yang diperoleh melalui wawancara di salah satu Bank yang berlokasi di Surabaya, maupun dengan pengambilan bahan hukum khususnya mengenai perjanjian kredit dengan obyek jaminan berupa hak atas tanah yang belum terdaftar dengan didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku beserta teori-teori yang berkaitan dengan masalah yang dibahas. Dan Waktu penelitian ini adalah 3 (tiga) bulan, dimulai dari bulan Maret sampai dengan bulan Juni. Penelitian ini dilaksanakan pada bulan Maret hingga April tahap persiapan penelitian ini meliputi: penentuan judul penelitian, penulisan skripsi, seminar skripsi, dan perbaikan skripsi. Tahap pelaksanaan penelitian selama 3 bulan terhitung mulai minggu terakhir

bulan Maret sampai bulan Juni awal minggu, meliputi pengumpulan sumber data primer dan sekunder.

1.6.4 Teknik Analisis Data.

Dalam menganalisis data yang diperoleh digunakan metode berfikir deskriptif yaitu memaparkan teori-teori yang berhubungan dengan pembahasan masalah lalu menganalisis data yang terhimpun untuk kemudian dihubungkan dengan teori-teori ilmu hukum yang ada. Pada akhirnya ditemukan suatu penyelesaian masalah sehingga dapat digunakan untuk membantu penulisan dalam penulisan kesimpulan dan saran.

1.7 Sistematika Penulisan.

Skripsi ini merupakan satu kesatuan pemikiran secara utuh dimulai dari pendahuluan sampai pada penutup, agar dapat memperoleh hasil penulisan yang tepat dan terarah sesuai dengan judul skripsi ini disusun secara sistematis menjadi empat bab, setiap bab memiliki keterkaitan antara yang satu dengan yang lainnya. Untuk pembahasan secara jelas dan terperinci sebagai berikut:

Bab I merupakan pendahuluan, yang berisi uraian dari isi tulisan ini yang bertujuan memberikan gambaran kepada pembaca mengenai topik yang akan dibahas dalam skripsi ini. Bab I terdiri dari beberapa sub bab, yaitu latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, metodologi penelitian dan sistematika penelitian.

Bab II membahas tentang perumusan masalah yang pertama mengenai tentang bagaimana pelaksanaan pemberian kredit oleh bank BRI (Bank Rakyat Indonesia) di Surabaya dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat.

Bab III membahas tentang perumusan masalah yang kedua mengenai tentang bagaimana perlindungan hukum bagi Bank BRI (Bank Rakyat Indonesia) di Surabaya selaku kreditor terhadap jaminan tanah yang bersertifikat.

Bab IV merupakan bab penutup, terdiri atas kesimpulan dan saran terhadap pokok permasalahan. Pada bab terakhir dari penulisan skripsi ini akan diuraikan mengenai kesimpulan dari bab-bab yang sebelumnya, dan kemudian dikemukakan beberapa saran yang relevan dengan permasalahan yang ada, yang sekiranya dapat memberikan manfaat terhadap permasalahan tersebut.